

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Mjölkdroppen i Strängnäs, Strängnäs kommun, org.nr. 769640-4370

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
- D. Försäkring och garantier
- E. Taxeringsvärde
- F. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- G. Finansieringsplan
- H. Resultaträkning, beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- I. Nyckeltal
- J. Andelstal, insatser, årsavgift m.m.
- K. Ekonomisk prognos med känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden



Handwritten signature and initials, possibly 'WR'.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mjölkdroppen i Strängnäs med org.nr. 769640-4370, Strängnäs kommun, vilken registrerats hos Bolagsverket 2021-10-11, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har av Kruus Mark och Exploatering AB, org.nr. 559064-1980, förvärvat fastigheten Mjölkdroppen 11. Fastigheten är belägen på Bondegatan 6 i Strängnäs och på fastigheten avser föreningen att uppföra ett flerbostadshus med nio stycken nyproducerade lägenheter, tre stycken på varje våningsplan. Byggnaden innefattar också ett källarplan med lägenhetsförråd, teknikrum och gemensamhetsutrymmen. Entreprenadavtal är tecknat med Byggnads Aktiebolaget Ulf Kruus org.nr. 556315-3864 och byggnadsprojektet ska genomföras som en totalentreprenad till en fast kostnad. Slutbesiktning beräknas ske under första kvartalet 2023.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2022.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Mjölkdroppen 11, Strängnäs kommun
Adress:	Bondegatan 6, 645 32 STRÄNGNÄS
Kommun:	Strängnäs
Tomtareal:	705 m ²
Ägandeform:	Äganderätt
Servitut:	Finns inga

BYGGNAD

Byggnadstyp:	Flerbostadshus i tre plan och källare
Bostadsarea (BOA):	511 m ² (Ytorna uppmätta på ritning)
Källarplan:	180 m ² (Ytan uppmätt på ritning)
Byggnadsår:	2021-2023
Antal byggnader:	1
Antal bostäder:	9 stycken
Parkering:	10 parkeringsplatser inkl en handikapparkeringsplats på föreningens mark. Tomrör för el är framdraget till anvisade parkeringsområden.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet via en undercentral /fjärrvärmesväxlare. Lägenheterna värms upp via vattenburna radiatorer.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Bostadsrättsföreningen tecknar ett gemensamt elförbrukningsavtal för fastigheten och samtliga lägenheter. Alla lägenheter har individuell mätning av elförbrukningen.

[Handwritten signature]
WK

Ventilation:	Lägenheterna ventileras genom inbyggd ventilationskanal i vägg och tak. Friskluft via väggmonterade ventiler.
TV/Tele/Data	Alla lägenheter är fiberanslutna.
Sophantering:	Sopkärl med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna.
Cykelparkering:	Plats för cyklar i gemensamt rum i källaren.

BYGGBESKRIVNING

Grundläggning:	Platsgjuten, betongplatta 150 mm
Antal våningar:	3 plan exklusive källare
Stomme:	Betong och trä
Fasad:	Puts
Yttertak:	Bandfalsad plåt
Bjälklag:	Betong
Lägenhetsavskiljande vägg:	Betong
Lägenhetsdörrar:	Lägenhetsdörrarna är säkerhetsklassade
Balkonger:	Slät betongyta på golv, räcken i grön metall
Fönster:	Karmar och fönsterbågar av trä. Utvändigt klädda med lackerad aluminium och invändiga ytor av målat trä.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

LÄGENHETSBEKRIVNING

Hall:	Golv; Klinker Väggar och tak; Målade vita Övrigt; Garderob och kapphylla
Kök:	Golv; Enstavig ekparkett Väggar och tak; Målade vita. Stenkomposit ovan bänkskivor. Övrigt; Fristående spis med induktionshäll och varmluftsugn, diskmaskin, kyl, frys alternativt kyl/frys enligt planritning, köksfläkt. Vitvaror i rostfritt utförande från SMEG eller likvärdigt. Egenproducerade köksnickerier med stommar, luckor och lådor i solid furu som täcklaseras i utvalda kulörer. Zinkade lådor med beslag av krom med detaljer i läder. Bänkskivor i stenkomposit. Köksblandare från Tapwell eller likvärdigt.
WC/dusch/tvätt:	Golv; Klinker med golvvärme (el) Väggar; Klinker och målat vitt Tak; Målat vitt, LED-spotlights med dimmer Övrigt; Fristående WC-stol från IFÖ eller likvärdigt, vägghängd handfatsskåp, duschväggar av klarglas. Samtliga lägenheter har kombinerad tvättmaskin och torktumlare från SMEG eller likvärdigt.

de
WR

Sovrum:	Golv; Enstavig ekparkett
	Väggar och tak; Målade vita
	Övrigt; Garderober enligt planritning
Vardagsrum/rum	Golv; Enstavig ekparkett
	Väggar och tak; Målade vita

C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Föreningen har på en extra föreningsstämma den 10 november 2022 redovisat den slutliga kostnaden för entreprenaden. Upplåtelser av samtliga bostadsrätter beräknas ske senast december 2022 och tillträde/inflyttning beräknas ske under februari 2023.

D. Försäkring och garantier

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och ett bostadstillägg för föreningens medlemmar. Byggnaden är under entreprenadtiden försäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till föreningen att fullvärdes försäkras.

Tillstånd kommer att sökas vid Bolagsverket för föreningen om att ta in förskott mot att föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till de som tecknat förhandsavtal.

Entreprenören avser att lämna en utfästelse/garanti för ej upplåtna lägenheter.

E. Taxeringsvärde

Fastigheten saknar vid denna ekonomiska plans upprättande ett taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats utifrån Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2021–2023. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Mark:	1 305 000 kr
Byggnader:	7 600 000 kr
Totalt:	8 905 000 kr

F. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde

Köpeskilling:	4 156 404 kr
Entreprenad:	21 759 449 kr
Byggekreditiv och pantbrev:	350 000 kr
Stämpelskatt:	176 647 kr
Summa slutlig kostnad,	26 442 500 kr



G. Finansieringsplan och kapitalkostnader

LÅN	BELOPP	RÄNTESATS	RÄNTA ÅR 1	AMORT ÅR 1	SUMMA ÅR 1
Summa lån	6 387 500 kr	4,55%	290 631 kr	0 kr	290 631 kr
Summa insatser	20 055 000 kr				
Summa finansiering	26 442 500 kr				

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden och amortering är beräknad enligt indikativ offert från Sparbanken Rekarne i Mariefred, daterad 28 oktober 2022. Föreningen planerar att amortera lånebeloppet på de villkor som föreningen kommer överens med långivaren om. Beslut finns om amorteringsfrihet under de första två åren enligt separat kreditbeslut fattat av banken 26 oktober 2022. Från år tre amorteras 79 844 kr, vilket motsvarar 1,25 % av lånebeloppet.

H. Resultaträkning, beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en bunden ränta på fem år och föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,25 % per år av det ursprungliga lånebeloppet från år tre.

Intäkter

Årsavgifter (740 kr/m ²)	378 288 kr
Hyror parkeringar	36 000 kr
Summa intäkter	414 288 kr

Driftskostnaderkr/kvm

Fjärrvärme, varmvatten	- 38 325 kr	75
VA kostnader	- 25 550 kr	50
Återvinning	- 10 220 kr	20
Försäkringar (inkl. bostadsrättstillägg)	- 9 378 kr	18
Ekonomisk förvaltning	- 7 665 kr	15
Fastighets el	- 7 665 kr	15
Övrigt	- 5110 kr	10
Summa driftskostnader	- 103 913 kr	

Driftsresultat 310 375 kr

Räntekostnader

Räntekostnader på lånat kapital - 290 631 kr

Resultat efter räntekostnader 19 744 kr

Avskrivningar

Avskrivningar av byggnad - 264 425 kr

Resultat efter avskrivningar - 244 681 kr

Avsättningar

Avsättning till underhållsfond - 15 841 kr

Resultat efter avsättningar - 260 522 kr

sl
w
WR

1. Banken har beslutat om amorteringsfrihet år 1-2. Den årliga amorteringen från år 3 om 79 844 kr (1,25 %) skall täckas av resultat efter räntekostnader från år 3.
2. Driftskostnader är uppskattade utifrån en normalförbrukning.
3. Driftkostnader som tillkommer för bostadsrättshavaren utöver årsavgiften och betalas direkt till leverantör är kostnader för TV/Bredband och hushållsel. På grund av rådande osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas även, utöver elpriset, av den enskildes vanor etc.
4. Bostäder som är nybyggda 2012 och därefter är befriade från fastighetsavgift, vilket innebär att fastighetsavgift först belastar resultatet fr.o.m. år 16. Föreningen skall dock erlägga fastighetsskatt under första året men den kostnaden ingår i entreprenadavtalet med Byggnads Ab Ulf Kruus.
5. Bostadsrättsföreningen följer Bokföringsnämndens vägledning och tillämpar i sin redovisning linjära avskrivningar. Linjär avskrivning innebär att föreningens byggnad skrivs av med ett lika stort belopp varje år och avskrivningen skall återspegla hur byggnadens ekonomiska värde förbrukas med tiden. Den ekonomiska livslängden på fastigheten är beräknad till 100 år, vilket motsvarar en årlig avskrivning om 264 425 kronor.
6. Avsättning till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom bygganden på fastigheten är nyproducerad förväntas inte något mer omfattande yttre underhåll uppstå inom de närmaste 5–10 åren. I avvaktan till att underhållsplanen har upprättats, vilket beräknas ske senast 2 år efter godkänd slutbesiktning, görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 31 kr per kvm BOA.
7. Bostadsrättsföreningens årsavgifter sätts utefter föreningens utbetalningar och inbetalningar, dvs kassaflödet. Utbetalningar består bland annat av ränta, amortering och driftskostnader medan inbetalningar består av årsavgifter per månad samt parkeringsavgifter. Avskrivningar är inte en utbetalning och påverkar inte det löpande kassaflödet, däremot räknas avskrivningen som en kostnad och påverkar föreningens årsresultat, vilket därmed blir negativt.
8. Banken har lämnat finansieringsoffert den 28 oktober 2022 med räntevillkor 3,51 % (rörlig), 4,37 % (1 år), 4,60 % (3 år) och 4,55 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.
9. I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande kostnader såsom drift- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen beräknas således att initialt nå ett positivt kassaflöde om 3 903 kr år 1 och 28 391 kr år 3, som föreningen har fritt att disponera för avsättning till föreningens dispositionsfond och/eller oförutsedda kostnader.
10. Samtliga nio bostadsrättslägenheter är vid denna ekonomiska plans upprättande tecknade med ett bindande förhandsavtal.

I. Nyckeltal

Belåning/m2:	12 500 kr
Insats/m2:	39 273 kr
Driftkostnad/m2:	203 kr
Årsavgift/m2:	740 kr
Avsättning UH-fond/m2:	31 kr



Handwritten signature and initials, possibly 'SK' and 'WR'.

J. Andelstal, insatser, årsavgift m.m.

LGH	BESKRIVNING	TYP	BOA (m2)	Andelstal	INSATS	ÅRSavgift
0-1	3 RoK+B+M	Bostadsrätt	79,2	15,493	3 195 000 kr	58 608 kr
0-2	2 RoK+M	Bostadsrätt	46,2	9,038	1 895 000 kr	34 188 kr
0-3	2 RoK+M	Bostadsrätt	45,0	8,803	1 895 000 kr	33 300 kr
1-1	3 RoK+B	Bostadsrätt	79,2	15,493	2 995 000 kr	58 608 kr
1-2	2 RoK	Bostadsrätt	46,2	9,038	1 695 000 kr	34 188 kr
1-3	2 RoK	Bostadsrätt	45,0	8,803	1 695 000 kr	33 300 kr
2-1	3 RoK+B	Bostadsrätt	79,2	15,493	3 095 000 kr	58 608 kr
2-2	2 RoK	Bostadsrätt	46,2	9,038	1 795 000 kr	34 188 kr
2-3	2 RoK	Bostadsrätt	45,0	8,803	1 795 000 kr	33 300 kr
			511,2	100,00	20 055 000 kr	378 288 kr

RoK = rum och kök

M = mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

B = balkong

Andelstalet är beräknat utifrån bostadsrättens boyta i förhållande till den totala ytan. Eventuell parkering, förrådsbyggnad och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att täcka sin del av bostadsrättsföreningens verksamhet.

dh
v
WK

K. Ekonomisk prognos med känslighetsanalys

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år, år 11 samt år 15 baserat på ett inflationsantagande om 3 % per år. Antagandet bygger på bankens prisindikation 28 oktober 2022 med en bunden ränta på 5 år på 4,55 % samt beviljad amorteringsfrihet för år 1-2. Bostäder som är nybyggda 2012 och därefter är befriade från fastighetsavgift, vilket innebär att fastighetsavgift först belastar resultatet fr.o.m. år 16.

3 % Inflation	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11	År15
Lån 1	6 387 500 kr	6 387 500 kr	6 387 500 kr	6 307 656 kr	6 227 813 kr	6 148 967 kr	6 071 119 kr	5 994 257 kr
Ränta, bunden 5 år	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%	4,55%	5,00%	5,00%	5,00%
Summa ränta	290 631 kr	290 631 kr	290 631 kr	286 998 kr	283 365 kr	307 448 kr	303 556 kr	299 713 kr
Amortering, 1,25 %	0 kr	0 kr	79 844 kr	79 844 kr	78 846 kr	77 848 kr	76 862 kr	75 889 kr
Fjärrvärme, varmvatten	38 325 kr	39 475 kr	40 659 kr	41 879 kr	43 135 kr	44 429 kr	45 762 kr	47 135 kr
Va Kostnader	25 550 kr	26 317 kr	27 106 kr	27 919 kr	28 757 kr	29 619 kr	30 508 kr	31 423 kr
Återvinning	10 220 kr	10 527 kr	10 842 kr	11 168 kr	11 503 kr	11 848 kr	12 203 kr	12 569 kr
Försäkringar	9 378 kr	9 659 kr	9 949 kr	10 248 kr	10 555 kr	10 872 kr	11 198 kr	11 534 kr
Ekonomisk förvaltning	7 665 kr	7 895 kr	8 132 kr	8 376 kr	8 627 kr	8 886 kr	9 152 kr	9 427 kr
Fastighets avgift; skatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Underhållsfond, yttre	15 841 kr	16 316 kr	16 806 kr	17 310 kr	17 829 kr	18 364 kr	18 915 kr	19 482 kr
Fastighets el	7 665 kr	7 895 kr	8 132 kr	8 376 kr	8 627 kr	8 886 kr	9 152 kr	9 427 kr
Övrigt	5 110 kr	5 263 kr	5 421 kr	5 584 kr	5 751 kr	5 924 kr	6 102 kr	6 285 kr
Summa kostnader	410 385 kr	408 715 kr	492 101 kr	492 117 kr	491 244 kr	518 200 kr	517 309 kr	516 600 kr
Summa avgifter	378 288 kr	397 202 kr	432 951 kr	454 598 kr	463 690 kr	472 964 kr	482 423 kr	492 072 kr
Parkeringsavgifter	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr
KASSA	0 kr	3 903 kr	28 391 kr	5 240 kr	3 722 kr	12 168 kr	2 932 kr	4 046 kr
Kassa utgången av år	3 903 kr	28 391 kr	5 240 kr	3 722 kr	12 168 kr	2 932 kr	4 046 kr	15 518 kr

L. Särskilda förhållanden

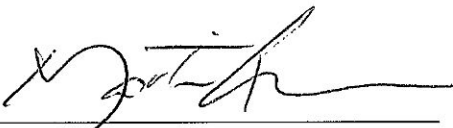
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Medlem betalar även en hyra för sin parkeringsplats till föreningen. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut från styrelsen.
2. Några andra avgifter än de som redovisats utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Ändringar av insatser och andelstal beslutas av bolagsstämma.
5. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

WR

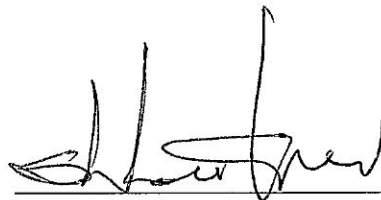
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknande kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska plans upprättande kända uppgifter (hösten 2022).
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Mariefred 2022-11-10

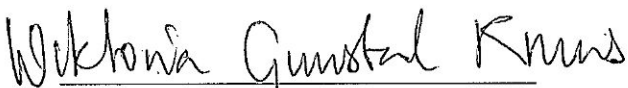
Brf Mjölkdroppen i Strängnäs



Martin Kruus, ordförande



Stefan Kruus, ledamot



Wiktoria Gunstad Kruus, ledamot

INTYG - Brf Mjölkdroppen i Strängnäs (769640-4370) ekonomisk plan

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

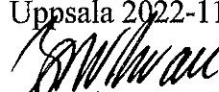
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och för oss i övrigt kända förhållanden. På grund av den företagna granskningen anser vi att beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

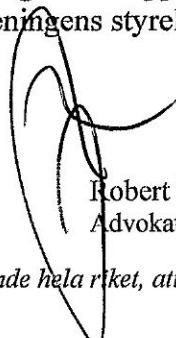
Föreningen förvärvar fastigheten Mjölkdroppen 11 i Strängnäs av Kruus Mark och Exploatering AB samt ingår totalentreprenad med Byggnads AB Ulf Kruus för uppförande av ett hus med nio bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan kommer att föreligga.

Vi har inte själva gjort någon besiktning, men har tagit del dokument enligt nedan.

Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2022-11-14


Bo Wolwan
Jur kand/fastighetskonsult


Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2021-10-11
Stadgar	2021-10-11
Fastighetsdatautdrag	2021-03-04
Beräkning av tax.värde	2021-12-01
Teknisk beskrivning	2018-02-12
Tillgänglighetsutlåtande	2019-08-26
Bygglov med ritningar	2019-10-17
Nybyggnadskarta	2019-03-11
Sit.plan	2019-09-19
Entreprenadavtal	2021-12-01
Garanti kostnader & upplåtelse	2021-12-01
Stämmoprotokoll slutlig kostnad (4:2 BrL)	2022-11-10
Försäkringsoffert	2022-08-22
Låneoffert	2022-10-28
KA-intyg löpande & t o m	2022-11-07